

Boletín para propietarios, abril de 2022

Estimados propietarios:

El Departamento de Preservación y Desarrollo de Viviendas (HPD) tiene periódicamente información actualizada sobre nuevas leyes, material y recursos disponibles para que los propietarios de edificios residenciales cumplan el Código de Mantenimiento de Viviendas de la Ciudad de Nueva York, la Ley de Viviendas Múltiples del Estado de Nueva York y otros códigos municipales relevantes. Visite el [sitio web del HPD](#) para leer este boletín (y los boletines anteriores) en otros idiomas.

Esta publicación es solo para informar y con ella no se pretende dar asesoramiento legal. Esta información no es una declaración completa ni definitiva de todas las obligaciones de los propietarios y los inquilinos con respecto a las leyes y las normas relacionadas con la vivienda en la ciudad de Nueva York.

Próximo seminario web:

Pintura a base de plomo: Responsabilidades del propietario cuando hay rotación de inquilinos en los apartamentos

Jueves 28 de abril de 2022, 11:00 a. m a 12:30 p. m.

Reúnase con nosotros para recibir un resumen de los requisitos cuando hay rotación de inquilinos en las propiedades en alquiler según la ley y las reglamentaciones de la ciudad de Nueva York sobre la pintura a base de plomo. Este seminario web resumirá lo que deben hacer los propietarios de los edificios cuando una unidad de vivienda cambia de inquilino. Cubriremos las dos categorías de trabajos por rotación de inquilinos, una sola vez y la repetición, y cuándo hacer cada una. Otros temas incluyen los cambios recientes a las reglas sobre la pintura a base de plomo de la ciudad de Nueva York que afectan los requisitos al tener rotación de inquilinos y cómo documentar adecuadamente el trabajo por rotación para permanecer en el cumplimiento.

Enlace para el registro: <https://attendee.gotowebinar.com/register/8129893851326082831>

Curso virtual para la administración de propiedades:

Manejo integrado de plagas

Martes 3 de mayo de 2022, de 6:00 p. m. a 8:00 p. m.

Cómo identificar, controlar y prevenir de manera segura los ratones, ratas, cucarachas y chinches en los entornos residenciales. Los propietarios de edificios residenciales en la ciudad de Nueva York están obligados a tomar las medidas necesarias para mantener los edificios sin ratones, ratas, cucarachas y chinches. En esta clase, hablaremos sobre las responsabilidades del propietario para identificar y eliminar plagas, revisaremos los requisitos de la inspección anual y cuándo se necesita un contratista autorizado.

Inscríbese con anticipación para esta reunión:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZAldO-qrzgvGtWldutEQq7dJ9dvvfjrlahSA>

Introducción a las reglamentaciones de alquiler y al Tribunal de Vivienda

Martes 10 de mayo de 2022, de 6:00 p. m. a 8:00 p. m.

Las leyes de alquiler de Nueva York otorgan numerosas protecciones a los inquilinos de apartamentos con alquiler estabilizado y controlado, incluyendo el derecho a renovar el arrendamiento y las limitaciones para los aumentos del alquiler. Esta clase dará un resumen de sus derechos y responsabilidades como propietario, consejos sobre cómo mediar en las disputas con los inquilinos e información sobre el Tribunal de Vivienda.

Temas incluidos:

- Cómo cumplir las reglamentaciones de alquiler de Nueva York
- Mediación/intervención entre el propietario y el inquilino
- Acceso, falta de pago y desahucio por retención indebida de inmueble
- Cómo manejarse en el Tribunal de Vivienda

Inscríbese con anticipación para esta reunión:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZEud-2grT8qEtfMg7cyQtFVRdIF8nOap3LA>

Kit de herramientas para edificios: Guía sobre los requisitos del proyecto y la comprensión de las citaciones de OATH

Martes 17 de mayo de 2022, de 6:00 p. m. a 8:00 p. m.

Venga para aprender a navegar a través de los recursos en línea del Departamento de Edificios, incluyendo DOB NOW, Permisos de Construcción, Certificado de habitabilidad (COB) y el Sistema de Información de Construcción (BIS). Este curso también estará dirigido a los propietarios que tienen citaciones “abiertas” en OATH emitidas por un inspector del DOB. Se darán guías para resolverlas y para presentar un certificado de corrección aceptable a la Unidad de ejecución administrativa del Departamento de Edificios.

Inscríbese con anticipación para esta reunión:

<https://us06web.zoom.us/meeting/register/tZcuf-mpqjwGdHk2IUChQEucQ-D3xYcPI7>

Las rejas de seguridad salvan vidas

Todos los años se lesionan o mueren niños pequeños por caídas desde ventanas no protegidas. **Estas muertes y lesiones se pueden prevenir.** A medida que suben las temperaturas y se abren las ventanas, el Departamento de Salud e Higiene Mental (DOHMH), la Administración de Servicios Infantiles (ACS) de la Ciudad de Nueva York, y el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) animan a los arrendadores, propietarios de las viviendas e inquilinos a que tomen medidas para evitar caídas a través de las ventanas. La reja de seguridad correctamente instalada puede evitar que los niños se caigan a través de las ventanas abiertas. En el 2021, de nueve caídas a través de las ventanas, siete ocurrieron por la mala instalación de la reja de seguridad y dos por la instalación incorrecta de la unidad de aire acondicionado (AC) de ventana. Una de las caídas que ocurrió por la instalación incorrecta de la unidad de aire acondicionado temporal fue mortal. Las caídas se pueden prevenir. [Los propietarios](#) deben cumplir los requisitos de la reja de seguridad de las ventanas, y los inquilinos deben informar al propietario del edificio cuando un niño menor de 10 años vive o es atendido en el apartamento.

La [Ley local 57 del 2011](#) exige a los propietarios que den e instalen adecuadamente rejas de seguridad en todas las ventanas, incluyendo las ventanas de los baños del primer piso, ventanas que conducen al balcón o terraza de un apartamento donde viven niños menores de 10 años y en las ventanas de todas las áreas comunes, si las hay en dicho edificio. Las excepciones a esta ley son las ventanas que dan a una escalera de incendios y las ventanas del primer piso que son una salida secundaria obligatoria en un edificio en el que hay escaleras para incendios desde el segundo piso para arriba. Para obtener más información sobre la instalación de rejas de seguridad para ventanas de diferentes tipos, visite [Window Guards Landlord – NYC Health](#) (Rejas de seguridad, propietario, Departamento de salud de NYC).

La ley también exige a los propietarios que envíen un [aviso anual](#) a los inquilinos de las unidades de vivienda múltiple (edificios con tres o más apartamentos) para que decidan si necesitan rejas de seguridad para las ventanas. El formulario de aviso anual para la protección de ventanas en las unidades de vivienda múltiple se combina con el formulario de aviso anual sobre la pintura a base de plomo que exige la Ley Local 1 del 2004. Consulte el [boletín](#) de febrero de 2022 para obtener más información del Aviso anual si todavía no completó el proceso.

Certificación de infracciones de HPD usando eCertification

¡La inscripción y el uso de la [eCertification](#) de HPD es gratis!

¡Le ahorra tiempo y dinero!

¡Notifique de inmediato a HPD de cualquier corrección a una infracción o el incumplimiento de una condición!

[eCertification](#) es una solicitud en línea que permite a los propietarios y agentes administradores válidamente inscritos certificar las infracciones en el Departamento de Preservación y Desarrollo de la Vivienda (HPD) de la Ciudad de Nueva York y las infracciones a las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS).

El registro de propiedad de un edificio debe estar actualizado, y solo los propietarios, representantes o agentes nombrados son elegibles para que se inscriban en eCertification. La inscripción permanecerá activa mientras el edificio esté válidamente inscrito. Tenga en cuenta que las infracciones relacionadas con el plomo no son elegibles para la certificación electrónica.

Aparte del formulario de inscripción inicial, eCertification es realmente un proceso sin papeles. Una vez que HPD reciba una inscripción válida, el propietario o agente podrá certificar en línea las infracciones de inmediato simplemente iniciando sesión y seleccionando las infracciones que se certificarán (escribiendo la misma información que actualmente se exige en el formulario de certificación en papel).

Aunque HPD continuará enviando por correo Avisos de Infracción y aceptará la presentación en papel de los formularios para la corrección de infracciones, eCertification reducirá el uso de papel y ahorrará dinero en franqueo, impresión, cargos notariales y otros cargos administrativos.

Para comenzar, primero debe crear una cuenta como usuario de HPD. Esta cuenta también le permitirá acceder a otros servicios que HPD da.

Recursos

- [Más información sobre cómo inscribirse](#)
- [Más información sobre eCertify](#)

Contacto

Si tiene preguntas sobre el proceso de eCertification o tiene dificultades técnicas con eCertification, puede comunicarse con HPD en ecertadmin@hpd.nyc.gov o (212) 863-5414. Para obtener una solicitud para invalidar la inscripción a eCertification, envíe un correo electrónico a HPD a [eCertadmin@hpd.nyc.gov](mailto:ecertadmin@hpd.nyc.gov) o llame a HPD al (212) 863-5414. Incluya el municipio y la dirección de la propiedad inscrita en el correo electrónico o mensaje telefónico. Únicamente una persona mencionada como parte responsable, o el propietario individual, puede invalidar una inscripción en eCertification.

Registro anual de renovación de viviendas y comunidades del estado de Nueva York (HCR)

La ley del estado de Nueva York exige a los propietarios de vivienda presentar al Programa de renovación de viviendas y comunidades (HCR) los registros de los apartamentos y que entreguen a cada inquilino una copia del registro que corresponde a su unidad.

La información del registro anual refleja la información del apartamento a partir del 1 de abril del año en que se registra y se presenta a través del sistema en línea de Solicitudes de regulación de la renta para el propietario (Owner Rent Regulation Application, ORRA).

Los propietarios de edificios con renta regulada que no están inscritos en la Oficina de Administración de Alquileres de HCR deberán presentar una solicitud inicial de registro en papel con la información aplicable al año de registro en que el edificio fue sujeto, por primera vez, al régimen de estabilización de alquileres. Generalmente son edificios que se acaban de construir y están sujetos a la estabilización de alquileres porque recibieron los beneficios fiscales 421-A o un acuerdo regulatorio con la ciudad de Nueva York.

Para obtener más información, visite nyc.gov/prevent-the-spread.